

## *Poder Judicial San Luis*

EXP 261197/13

"MORALES ANGELICA C/ MONJE FELIPE S/POSESION VEINTEAÑAL (ORALIDAD)"

### **SENTENCIA DEFINITIVA NUMERO: DIECIOCHO.-**

Villa Mercedes, (San Luis), trece de Marzo de dos mil veinte.-

**AUTOS: "MORALES ANGELICA C/ MONJE FELIPE S/ POSESIÓN VEINTEAÑAL ( ORALIDAD)", Expte N°261197/13.- Y**

**VISTOS:** Estos autos puestos a despacho para dictar sentencia, de los que

**RESULTA:** Que a fs. 8/11, se presenta la Sra. ANGELICA MORALES, D.N.I. N°: 14.497.629 con el patrocinio letrado de la Dra Carla Agundez e inicia formal demanda de prescripción adquisitiva veinteañal en contra de FELIPE MONJE quien figura como titular dominial del inmueble cuya posesión detenta sito en la calle Lisandro de la Torre N° 132 de ésta ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Pcia de San Luis, inscripto al Tomo 6 ( Ley 3236) de Pedernera, Folio 208, N° 1.277, Padrón N° 57.333, Receptoría Mercedes que, conforme al Plano de Mensura registrado provisoriamente en el Area Catastro DPIP bajo el N° 3/57/13 de fecha 26/04/2013 y confeccionado a tal efecto por el Agrimensor Juan José Blanco Laxague. Que el inmueble cuyo dominio se pretende posee una superficie según mensura individualizada como Parcela 15 de 110,85 m2, lindando al Norte con propiedad remanente de Felipe Monje, al Sur con calle Lisandro de la Torre, al Oeste con propiedad empadronada a nombre de Alberto Nicolás Musso y al Este con propiedad a nombre de Ana Catalina Balestro. Formula relato de hechos y ofrece prueba.-

Que habiéndose acompañado comprobante de Libre deuda ( fs. 22/23);

## *Poder Judicial San Luis*

el avalúo fiscal actualizado ( fs. 24) e integrado saldo de la tasa de justicia conforme dictámen del Organo contralor de Tasas conforme pago glosado a fs 30, a fs 38/42 y fs. 79/83 se agregan oficios diligenciados e informados en cumplimiento a lo ordenado en el segundo párrafo del proveído de fs. 37, haciendo lo propio a fs. 45/53 según se dispusiera en el primer párrafo del decreto de mención. Que habiéndose acompañado estudio de antecedentes ( fs. 77 y vta) y encontrándose acreditado el fallecimiento del demandado ( Acta de Defunción de fs. 80 y vta), a fs. 88 y vta se provee la demanda instaurada teniéndose por iniciada demanda de Posesión Veinteañal en contra de Monje Felipe y/o sus herederos tendiente a adquirir el dominio del inmueble relacionado, con las dimensiones, superficie y linderos que surgen del plano de fraccionamiento y mensura aprobado provisoriamente por la Dirección de Geodesia y Catastro bajo el N°3/57/13 de fecha 26/04/2013 y que se encuentra glosado a fs. 49 la que tramitará según las normas del proceso ordinario. Asimismo se ordena publicar edictos en forma y por el término de ley establecido por el art. 911 del CPCyC emplazando a quien se considere con derecho al dominio del inmueble que se pretende usucapir, para que en el término de quince días comparezcan a tomar la intervención que corresponda a éste proceso, bajo apercibimiento de designar al Sr. Defensor de Ausentes para que lo represente ( arts. 338 y 343 del CPCyC). E igualmente se ordena la colocación del cartel identificador del presente pleito, la publicación de edictos, la comunicación al Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia y al Centro de Información Judicial ( fs. 89) , los que se efectivizan conforme así surge del Acta agregada bajo la Actuación N° 6432727 del 21/11/2016; comprobantes de publicación adjuntos a los Escext N° 6912946 del 17/03/2017 y Escext N° 7072258/57 ambos de fecha 18/04/2017 y Oficio N° 238 dirigido al Registro de la

## *Poder Judicial San Luis*

Propiedad Inmueble acompañado mediante IOL N°9130214 del 04/05/2018. Que ante el incumplimiento informado por la Actuaría en la Actuación N° 7663643 de fecha 15/08/2017, se hace efectivo el apercibimiento y se ordena el desglose de la presentación N° 7064251 de fecha 17/04/2017, 13:14 hs. Que en la Actuación N° 9135781 del 09/05/2019 se ordena vista a la Sra Defensora de Ausentes, quien en fecha 17/05/2019 contesta asumiendo la intervención de ley ( Actuación N° 9216974). Que en el proveído de fecha 30/11/2018 (Actuación N° 10559639 ) y en un todo conforme a lo dispuesto por el Acuerdo N° 61/17 y los Arts. 360, 360 bis y concordantes del CPCC, se abre la causa a prueba por el término de 40 días plazo que podrá ser modificado por acuerdo de partes el día de la audiencia a quienes se invita a renunciar al plazo previsto en Art. 367 CPCC. A sus efectos, se fija AUDIENCIA PRELIMINAR ( art. 360 del CPCC) para el día 08/02/2019, la que se recepciona conforme así da cuenta la Actuación N° 10878644 de fecha 08/02/2019 y en fecha 01/08/2019 se produce la Audiencia de Vista de Causa ( Actuación N° 12124391) Que no habiendo formulado objeción la Sra Encargada del Organo Contralor de Tasas Judiciales ( Actuación N° 12649663 del 03/10/2019), en el decreto de fecha 14/11/2019 y firmado bajo la Actuación N° 12828813 se llama autos para dictar Sentencia, llamamiento que una vez firme y consentido, es pasado por Secretaría a la Suscripta a sus efectos.-

**Y CONSIDERANDO:** 1.= Previo a adentrarme en el tratamiento y resolución de la cuestión de fondo traída a estudio, debido a la entrada en vigencia del CCyC, a la letra de la norma contenida en su Art. 7, debo dejar sentada mi posición sobre el particular, siguiendo en exégesis la aplicación inmediata de la nueva legislación (Ley 26.994), mas NO su aplicación retroactiva.- Art 7°.- “Eficacia temporal. A partir de su entrada en vigencia,

## *Poder Judicial San Luis*

las leyes se aplican aún a las consecuencias de las relaciones situaciones jurídicas existentes.- La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales.- Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo.”.- En oportunidad de la conferencia dictada por la Dra. Kemelmajer de Carlucci en el marco del “Curso sobre Análisis del CCyC – Ley 26.994”, organizado por Rubinzal-Cuzoni y FUNDESI”, en fecha 12.03.2015, explayándose en relación a la vigencia y aplicación referenciada se explayó en relación a lo reseñado en Código Civil y Comercial de la Nación (Director, Dr. Lorenzetti), T 1, p. 45/48, R-C Ed., sosteniendo que: “Relación.jurídica es la que se establece entre dos o más personas, con carácter particular, esencialmente variable; es un vínculo jurídico entre dos o más personas, del cual emanan deberes y derechos. Las más frecuentes son las que nacen de la voluntad de las partes: contratos, testamentos.” Por su parte, “situación jurídica es la posición que ocupa un sujeto frente a una norma general; o sea genera derechos regulados por ley (y no por la voluntad de las partes) que son uniformes para todos. Es objetiva y permanente; los poderes que de ella derivan son susceptibles de ejercerse indefinidamente, sin que por ello desaparezca la situación o poder; está organizada por la ley de modo igual para todos (por ejemplo, el derecho de propiedad, y, en general, todos los derechos reales, la situación de padre, hijo, etc.).- Lo importante no es la distinción entre situación y relación jurídica, porque ambas se rigen por las mismas reglas, sino las fases *Poder* en las que éstas se encuentran al momento de la entrada en vigencia de la

## *Poder Judicial San Luis*

nueva ley... Según Roubier: dinámica, corresponde al momento de su constitución y de su extinción y estática: se abre cuando esa situación produce sus efectos”.- Aplicación inmediata se traduce en el efecto típico de toda ley. Se aplica desde que ha sido sancionada, como lo fue con el Código de Vélez y su reforma de 1968. Asevera la autora que “La nueva ley se aplica a: (i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; (ii) las existentes, en cuanto no estén agotadas; (iii) las consecuencias que todavía no hayan operado... Este “tocar” relaciones pasadas no implica retroactividad porque sólo afecta efectos o tramos futuros. El nuevo ordenamiento no se proyecta atrás en el tiempo; ni altera el alcance jurídico de las situaciones ni de las consecuencias de los hechos y actos realizados y agotados en su momento bajo un determinado dispositivo legal.”.- “Aplicación inmediata, según cómo se encuentren la situación, la relación o las consecuencias, al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley. Al momento de la entrada en vigencia de una nueva ley, la situación se puede encontrar: (i) constituida; (ii) extinguida; (iii) en curso.- (a) Las leyes que gobiernan la constitución de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las ya constituidas. Establecida la relación, el cambio de ley no puede afectar su constitución, excepto que el legislador, de manera expresa, confiera efecto retroactivo a la nueva ley; por ej., una ley que exige escritura pública para probar una locación. Paralelamente, si de acuerdo a la ley vigente, los hechos no tenían fuerza suficiente para engendrar o constituir una relación jurídica, esa relación no ha nacido, no está constituida, no es una relación existente; una ley posterior que no exige los elementos que le faltaban no puede vivificarla, hacerla nacer, excepto que sea retroactiva. (b) Las leyes que gobiernan la extinción de una situación jurídica no pueden afectar, sin retroactividad, las

## *Poder Judicial San Luis*

situaciones anteriormente extinguidas. Por ej., si la nueva ley establece que el uso abusivo del usufructuario es causal de extinción del usufructo, puede aplicarse a los hechos constitutivos del abuso posteriores a la entrada en vigencia, aunque el usufructo se haya constituido bajo la vieja ley, pero no a los hechos anteriores, pues cuando ellos acaecieron, no eran causal de extinción. (c) Las consecuencias producidas están consumadas, no se encuentran afectadas por las nuevas leyes, excepto retroactividad, pues respecto de ellas existe el llamado consumo jurídico. En cambio, los efectos o consecuencias aún no producidos caen bajo la nueva ley por aplicación inmediata, sin retroactividad. 1) Relaciones y situaciones de origen legal. a) Constitución, extinción y efectos ya producidos al momento de la entrada en vigencia de la nueva ley: regidos por la vieja ley. b) Constitución en curso, extinción aún no operada, efectos aún no producidos, aplicación inmediata de la nueva ley...”.- Enseña la Dra. Kemelmajer de Carlucci que “Las normas jurídicas tienen una eficacia limitada en el espacio y en el tiempo. Como sucede con cualquier otra realidad humana, ellas surgen en un determinado momento y se extinguen en otro (HÉRON, Jacques, Principes du droit transitoire, Paris, Dalloz, 1996, pág. 5. Conf. CLARIA, Enrique L y CLARIA, José O., *Ámbito de aplicación temporal de la ley*, ED 56-785.) El problema aparece cuando un cambio legislativo se produce durante la vida de esos hechos, relaciones o situaciones; o sea, entre que nacen y se extinguen. En tal caso, ese cambio legislativo trae aparejada una colisión o conflicto de normas en el tiempo y es necesario decidir qué norma ha de aplicarse. En abstracto, a favor de la nueva ley: (i) si toda ley nueva deroga la anterior en cuanto es incompatible, parece lógico que la vieja deje de estar vigente en el mismo instante en que la nueva entra en vigor; (ii) el fundamento último del principio de la modernidad radica en que la norma

## *Poder Judicial San Luis*

posterior deroga a la anterior porque, de otro modo, no cabría la evolución del ordenamiento jurídico; En pro del mantenimiento de la ley anterior, en determinados casos, es el único modo de salvar un valor trascendente: la seguridad jurídica La solución de derecho transitorio requiere, entonces, una ponderación prudente y equilibrada. Todo cambio legislativo o, en general, la sustitución de una ley anterior por otra posterior, plantea un difícil y delicado problema” DIEZ PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio, Sistema de Derecho civil, 10º ed., Madrid, Tecnos, 2001, pág. 111.” Se cita como ejemplo al caso *Mémoli c/Argentina*, que implicó posturas antitéticas entre los jueces de la Corte Interamericana de Derechos Humanos de donde cuatro de ellos consideraron que la Argentina no vulneró el principio de legalidad y retroactividad establecido en el art. 9 de la Convención Americana, y tres manifestaron lo contrario. JA 2013-IV-304.-Es imperioso destacar que las llamadas normas de transición o de derecho transitorio no son de derecho material; ellas no regulan de una manera directa el caso presentado. Son una especie de tercera norma de carácter formal a intercalar entre las de dos momentos diferentes, por lo que la autora asevera que “a través de esa norma formal, el juez aplica la nueva o la vieja ley, la que corresponda, aunque nadie se lo solicite, y aunque la nueva ley sea supletoria, pues se trata de una cuestión de derecho (*iuris novit curia*)...”.- He de resaltar que todo lo expuesto tiene un fin específico, que es la seguridad jurídica y que a su vez conforma el fundamento de la irretroactividad, siendo la regla, sea o no la ley de orden público. Que de modo alguno significa que el legislador pueda dar efecto retroactivo a ciertas disposiciones, porque en materia civil, a diferencia de lo que ocurre en materia penal, la irretroactividad no tiene jerarquía constitucional, mas ello, será de manera específica. “Los particulares deben conocer de antemano las reglas de juego a las que

## *Poder Judicial San Luis*

atenerse en aras de la seguridad jurídica y la aplicación en el tiempo de nuevos criterios debe estar precedida de especial prudencia”. CSJN.- Por lo expresado, y sin perjuicio de lo establecido en el incipiente Art. 1905 CCyC (usucapión larga) sostiene la Dra. Kemelmajer en su obra “LA APLICACION DEL CODIGO CIVIL Y COMERCIAL A LAS RELACIONES Y SITUACIONES JURIDICAS EXISTENTES”, 1° ed, R-C, Sta Fe, 2015, p. 161, que “El CCyC ha zanjado la disputa en torno a los efectos de la sentencia dictada en los juicios de usucapión larga a favor de la tesis minoritaria que sostiene la no retroactividad de la sentencia (art. 1905) ... Si se cumple antes, tratándose de una cuestión debatida en doctrina y jurisprudencia, sería deseable que el juez aplique el criterio de la nueva ley”, en tal dirección, a propósito de lo dispuesto en Art. 7 CCyC, toda vez el acaecimiento de la cuestión litigiosa bajo la vigencia del Cód.Civ. y el principio de legalidad, este pronunciamiento, lógicamente, será dictado en consecuencia.-

**2.=** Que el acceso a la sentencia que declare adquirido el dominio por la posesión continuada, pública y pacífica del bien, impone acreditar los recaudos procesales previstos en el Art. 24 Ley 14.159 y las normas de fondo.- “En el juicio de usucapión, es necesario acreditar los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir, debiendo ser suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe tener conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponda los derechos que le han sido desconocidos” (G. A. s. Prescripción adquisitiva /// Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Sala III, Posadas, Misiones; 21-12-1995; Revista Jurídica del Nordeste; RC J 93/05).- **3.=** En esa dirección, la actora acompaña Plano de Mensura a los efectos de tramitar la prescripción adquisitiva registrado provisoriamente



## *Poder Judicial San Luis*

en el Area Catastro DPIP bajo el N° 3/57/13 de fecha 26/04/2013 y confeccionado a tal efecto por el Agrimensor Juan José Blanco Laxague. Se acompaña libre deuda expedido por la Dirección Provincial de Ingresos Públicos al 30/06/2014(fs 22/23); informe extendido por el Ministerio de Hacienda Pública en relación a que el inmueble que se pretende usucapir No afecta tierras fiscales ( fs.50); estudio de título ( fs. 72 ) informe de dominio (fs.45/46) y demás documentación en original reservada que para este acto tengo a la vista.-

Que al respecto no es necesario que el poseedor acredite el pago de impuestos desde el comienzo de la posesión ni durante un período de veinte años, que es el tiempo requerido para usucapir. Normalmente el pago del primer impuesto no marca el comienzo de la posesión, dado que quien ocupa la cosa y la tiene para sí, por lo regular deja pasar el tiempo para que su posesión se consolide y en el que no va a ser perturbada para recién después comenzar a pagar tributos. Si los pagos en cuestión se realizaran durante un período razonable, unido a otras probanzas -incluída la testifical y aún excepcionalmente sólo con la testifical-, alcanzan para llevar al juez la convicción de que el tiempo posesorio se encuentra cumplido. Asimismo, carece de relevancia que los recibos del pago de impuestos no figuren a nombre de quien invoca la posesión.-

Es cierto que la ley 14159, reformada por el decr.-ley 5756/58, establece que a los fines probatorios de la prescripción adquisitiva de la propiedad, deberá ser especialmente considerado el pago, por parte del poseedor, de impuestos o tasas que la graven.- Que conforme al derecho de fondo la posesión que conduce a la adquisición del dominio, requiere la concurrencia del corpus y del ánimos, esto es, comportarse con la cosa con ánimo de dueño (art. 2351 C.C.) durante el plazo de veinte años (art. 4015 C.C.).-

## *Poder Judicial San Luis*

Que ello importa acreditar el ejercicio de actos posesorios que en la causa se vinculan con el informe de la Dirección Provincial de Ingresos Públicos, que da cuenta del pago del impuesto inmobiliario cómo así también de documentación en original reservada en secretaría .-

Que la actora se presenta promoviendo demanda de prescripción adquisitiva de dominio indicando que posee el inmueble a usucapir a título de dueña desde hace más de 20 años y como continuadora de la posesión que desde muchos años hacia atrás detentaba su madre, con quien convivió en el hogar que fue construyendo y remodelando y colocando los servicios públicos que están a su nombre conforme se colige de la documental acompañada.-

En adición a ello, las testimoniales de la Sra Noemí González de Vinuesa, quien manifiesta ser vecina de la actora y conocerla a ella y a la madre de la accionante desde hace más de 30 años, además indica que le consta las mejoras realizadas en el inmueble porque indica que antes era “una pocilga”. Por su parte, la Sra Elvy Garro conoce a la actora también por ser vecinas y manifiesta que antes de las construcciones efectuadas, la vivienda era “ una tapera”. Que los testigos José María Ramirez y Maria del Carmen Matilla son contestes con los dichos de los testimonios supra rendidos. Que las testimoniales producidas son realizadas por personas de conocimiento del actor y son por su coherencia eficaz para acreditar la realización de actos posesorios (ánimo de dueño), durante un período que excede el requerido por el art. 4015 del C.C.. En la misma dirección, la constatación efectuada por Secretaría ( Actuación N°9515292 de fecha 28/06/2018; documental reservada en Secretaría que para este acto tengo a la vista, son eficaces también para acreditar el animus domini para que simultáneamente con el corpus, se acceda a la posesión hábil para adquirir el

## *Poder Judicial San Luis*

dominio (art. 24 inc. c) ley 14.159 y art. 2524 inc. 7° del C. C.).- Se ha acreditado el corpus y animus domini de forma cabal e indubitable, mediante la realización de idónea prueba compuesta llevando a la íntima convicción de que en el caso concreto ha mediado posesión. “Dado el carácter excepcional que reviste la adquisición del dominio por el medio previsto en el inc. 7, art. 2524, Código Civil, la realización de los actos comprendidos en el art. 2373, Código Civil, y el constante ejercicio de esa posesión deben haber tenido lugar de manera insospechable, clara y convincente. Es decir, que no basta con que se acredite un relativo desinterés por el inmueble por parte del propietario, sino que es necesaria la cabal demostración de los actos posesorios efectuados por quien pretende usucapir y que sean lo suficientemente idóneos como para poner al propietario, que debe haber tenido conocimiento de ellos, en el trance de hacer valer por la vía que corresponde los derechos que le han sido desconocidos.” Estado Nacional -Ministerio del Interior- vs. Provincia de Buenos Aires s. Usucapión /// Corte Suprema de Justicia de la Nación; 27-09-2005; Rubinzal on line; RC J 2081/05.-

4.= Diferir la regulación de honorarios profesionales Inter exista base firme a sus efectos y se de cumplimiento a lo dispuesto por Art. 9 Ley IV-0910-2014.- Por lo expuesto y establecido por las normas citadas

**RESUELVO:** D) Hacer lugar a la demanda de posesión veinteañal iniciada por **la Sra ANGELICA MORALES, D.N.I. N°: 14.497.629** en contra de FELIPE MONJE, L.E.: 3.261.876 (fallecido), extensiva a sus herederos, de así corresponder. En su mérito, declaro adquirido por prescripción adquisitiva el inmueble urbano ubicado en la calle calle Lisandro de la Torre N° 132 de ésta ciudad de Villa Mercedes, Departamento Pedernera de la Pcia de San Luis, inscripto al Tomo 6 ( Ley 3236) de Pedernera, Folio

## *Poder Judicial San Luis*

208, N° 1.277, Padrón N° 57.333, Receptoría Mercedes que, conforme al Plano de Mensura registrado provisoriamente en el Area Catastro DPIP bajo el N° 3/57/13 de fecha 26/04/2013 y confeccionado a tal efecto por el Agrimensor Juan José Blanco Laxague. Que el inmueble cuyo dominio se pretende posee una superficie según mensura individualizada como Parcela 15 de 110,85 m2, lindando al Norte con propiedad remanente de Felipe Monje, al Sur con calle Lisandro de la Torre, al Oeste con propiedad empadronada a nombre de Alberto Nicolás Musso y al Este con propiedad a nombre de Ana Catalina Balestro. Líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble a sus efectos.- **II)** Firme que se encuentre la misma, por Secretaria cumplimentese con lo establecido por art. 921 CPCC Resolución N° 16 STJSL-SA-2014. **III)** Costas a la actora.-**IV)** Diferir la regulación de honorarios según considerando 4.=**NOTIFÍQUESE.**-